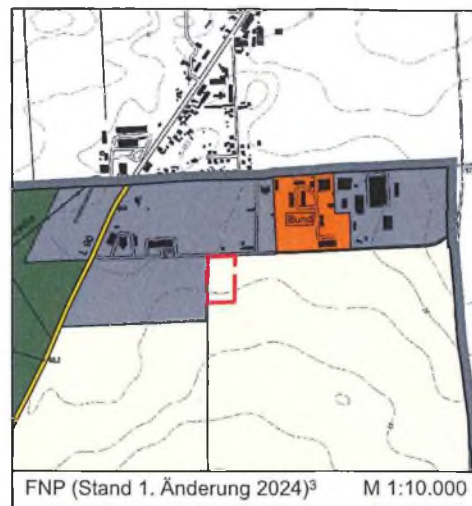




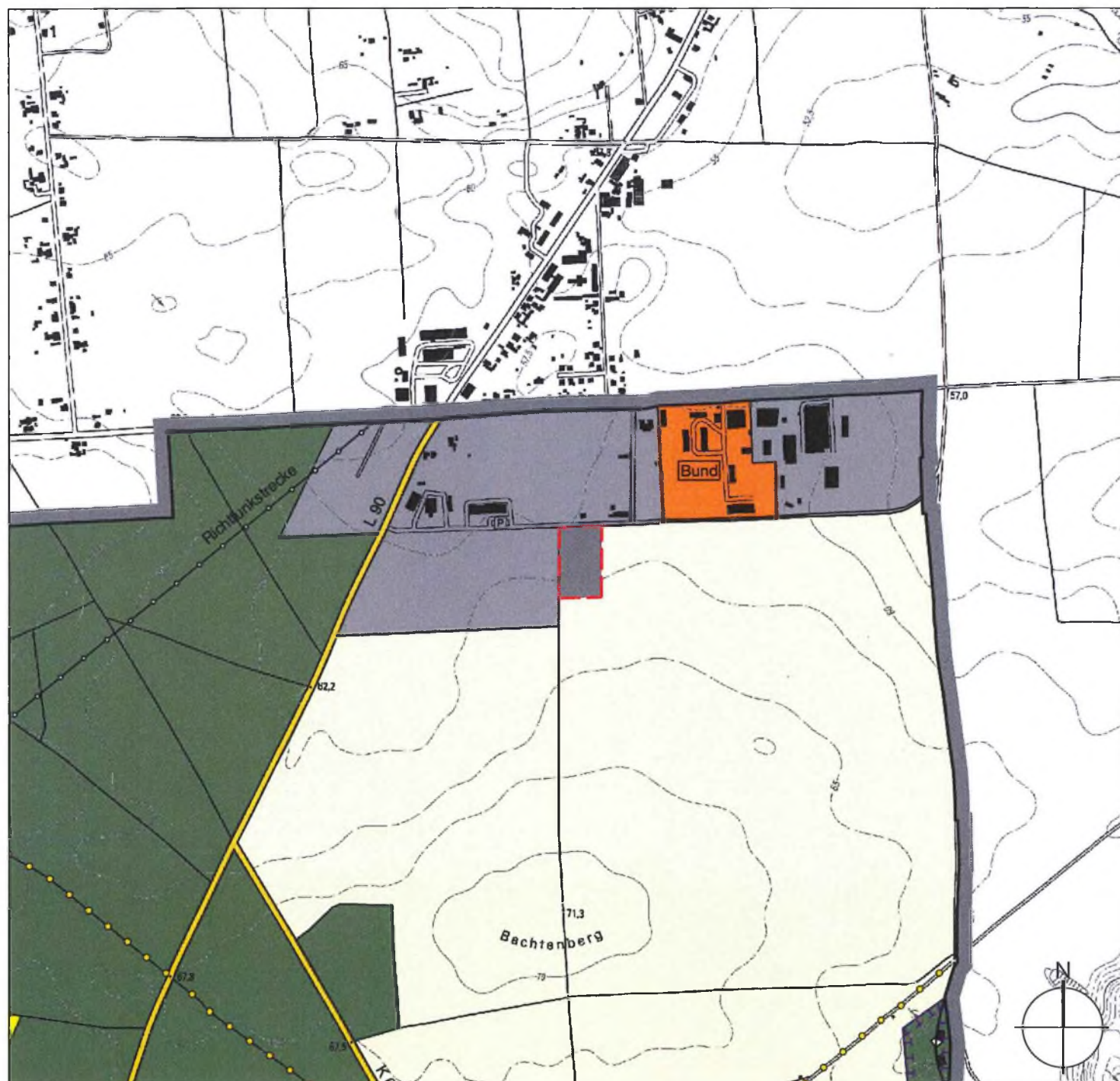
Lage des Teilbereichs<sup>1</sup>



Luftbild<sup>2</sup>



FNP (Stand 1. Änderung 2024)<sup>3</sup> M 1:10.000



Beabsichtigte FNP-Änderung<sup>3</sup>

Maßstab 1:15.000

Kartengrundlagen:

- (1) Geodaten: Topografische Karte DTK50 © GeoBasis-DE/LGB 2024 & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
- (2) Luftbild: Digitale Orthofotos (DP20c) © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2024
- (3) Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee i.d.F. der 1. Änderung (2024)

## LEGENDE (Auszug aus dem FNP)

- Änderungsbereich
- Sonderbauflächen (hier: Bundeswehr)
- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

## ERLÄUTERUNG

Gemeinde: Schwielowsee  
Gemarkung: Ferch  
Flur 14: Flurstücke 25, 26, 27  
Größe: 1,2 ha

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwielowsee für den Teilbereich "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch" befindet sich an der nördlichen Grenze des Ortsteils Ferch und des Gemeindegebiets der Gemeinde Schwielowsee. Nördlich befindet sich die Ortslage von Glindow (Stadt Werder / Havel). Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Landesstraße L 90 (Klaistower Straße). Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch".

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den westlichen Teil des Geltungsbereiches 2 des Bebauungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch". Der gesamte Geltungsbereich 1 sowie der restliche Teil des Geltungsbereichs 2 sind im gültigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im Zuge der Änderung werden 1,2 ha Fläche für die Landwirtschaft als gewerbliche Baufläche dargestellt. Planungsziel ist die Erweiterung des Gewerbebestandes Ferch.

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes, der Umweltbelange sowie der Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplans ein immissionsschutzrechtliches Gutachten, ein Umweltbericht einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt. Im Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung werden die Aussagen zusammenfassend dargestellt.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 11.12.2024 den Einleitungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwielowsee für den Teilbereich "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 14, Jahrgang 21 vom 18.12.2024 erfolgt.

Schwielowsee, den 29.08.2025

K. L. H. v. ...  
Die Bürgermeisterin

Der Entwurf zur Änderung (Stand Oktober 2024) hat in der Zeit vom 07.01.2025 bis einschließlich 11.02.2025 in der Gemeindeverwaltung während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen und wurde zusätzlich im Internet unter [www.schwielowsee.de](http://www.schwielowsee.de) veröffentlicht. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Schwielowsee sowie im Internet.

Schwielowsee, den 29.08.2025

K. L. H. v. ...  
Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 02.07.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und den Erläuterungsbericht durch Beschluss gebilligt.

Schwielowsee, den 29.08.2025

K. L. H. v. ...  
Die Bürgermeisterin

Die obere Verwaltungsbehörde hat mit Bescheid vom 26.09.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

Schwielowsee, den 29.09.2025

K. L. H. v. ...  
Die Bürgermeisterin

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Schwielowsee, den 27.10.2025

K. L. H. v. ...  
Die Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 29.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Die Änderung wurde am 29.10.2025 wirksam.

Schwielowsee, den 30.10.2025

K. L. H. v. ...  
Die Bürgermeisterin

## Gemeinde Schwielowsee - OT Ferch

Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich "Erweiterung Gewerbegebiet Ferch"

Stand: Feststellungsbeschluss, Mai 2025

Auftraggeber:  
Gemeinde Schwielowsee  
Potsdamer Platz 9  
14548 Gemeinde Schwielowsee  
OT Ferch

Auftragnehmer:  
Plan-Faktor  
Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR  
Glogauer Straße 20  
10999 Berlin